



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 8
Upplysning vid förlust	s. 9
Förändringar i eget kapital	s. 9
Resultatdisposition	s. 9
Resultaträkning	s. 10
Balansräkning	s. 11
Kassaflödesanalys	s. 13
Noter	s. 14
Underskrifter	s. 23

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-04-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Olivedal 5:28	2002	Göteborgs
Olivedal 5:29	2002	Göteborgs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 2 flerbostadshus. Värdeåret är 1970 och 1980.

Föreningen har 17 hyreslägenheter och 221 bostadsrätter om totalt 15 753 kvm och 6 lokaler om 2 282 kvm. Byggnadernas totalyta är 17997 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simon Olof Semelin	Ordförande
Mattias Näzell	Styrelseledamot
Philip Folkesson	Styrelseledamot
Harald Schörnig	Styrelseledamot
Erik Stööp Hedborg	Styrelseledamot
Max Carlström	Styrelseledamot
Joan Said	Styrelseledamot
Anna Melin	Suppleant
Bengt Arne Svensson	Suppleant
Celia Hök Frölander	Suppleant

Valberedning

Grete Hjorth-Knutsen
Mattias Seljee

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor Henrik Blom
Marie Bergwall Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022. Föreningen kommer under 2025 upprätta en ny underhållsplan med hjälp av SBC.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● VVC - Arbete med uppdaterade VVC-ledningar i nedre huset
Bredband - Byte switchar, installation fiber-LAN i lägenheter och lokaler som saknat
Solceller - Genomförd förstudie för att utreda möjlighet att installera solceller på hustak
Fasader - Åtgärder har vidtagits för att förebygga fasadläckage på vissa ställen
- 2023** ● Laddplatser garage - Samtliga p-platser förberedda för laddare, installation laddare på drygt 100 platser
IMD - Individuell Mätning och Debitering av el, samtliga lägenheter och lokaler
OVK - Genomförd
VVC - Uppdatering av VVC-ledningar i två uppgångar, fortsatt arbete med resterande uppgångar övre huset
- 2022-2023** ● Avlopp - Filmning och spolning avloppsledningar
- 2021** ● Laddplatser garage - Installation av ytterligare 17 laddstationer
Bredband - Nytt avtal skrivet med Tele2 för bättre kapacitet
- 2020** ● Värmesystemet - Uppdatering och byte av termostater
OVK - Godkänd OVK för samtliga lägenheter
- 2019-2020** ● Värmesystemet - Kravställning och offertförfrågan inledd
Ventilation/OVK - Rensning av kanaler och uppdatering av fläktar
Cykelrum - Upprustning befintliga cykelrum, iordningställande nytt cykelrum
- 2018** ● Källarförråd - Rörelsestyrning samt förbättring av belysning
Lokaler - Nya föreningslokaler och 2 gästrum, samt 2 nya lägenheter
Värme och ventilation - Översyn för att komma fram till rätt åtgärd, påbörjats 2017

- 2018** ● Brandtätningar - Kompletterande brandtätningar i allmänna utrymmen
Garage - Installation av laddplatser för elbilar
Källargångar - Ommålning av ytskikt och dörrar
- 2017** ● OVK - OVK genomförd med anmärkning
- 2016-2017** ● Säkring mot isbildning tak - Installation värmeslingor på tak för att förhindra isbildning
- 2016** ● Ombyggnad av lokaler till lägenheter - Två lokaler har byggts om och sålts som lägenheter
- 2015-2018** ● Relining avloppsledningar
- 2015-2016** ● Brandåtgärder - Utrymningsvägar källare och garage
Uteplatser
- 2014-2015** ● Låssystem - Nytt nyckelsystem med taggar
Uteplatser - Nya uteplatser i fasadliv
Markarbeten - Ny belysning, nya entreer, räcken, grillplatser och rabatter
- 2014** ● Entréer - Nya entréer inklusive dörrar och innertak
- 2013-2014** ● Fasadrenovering - Tvättning, hydrofobering inkl. intersealing, samt byte av fogar
Bulleråtgärd - Byte till isolerglas mot Jungmansgatan, NP 23-31
- 2013** ● Takrenovering - Omläggning av tak samt nya förlängda krönlistor, NP 23-31
Takisolering - Tilläggsisolering tak på båda fastigheterna
- 2012** ● Bredband - Anslutning samtliga bostäder till ComHem, IP-telefoni, bredband och grundutbud
TV ingår i avgiften
- 2011-2013** ● Energideklaration - Energideklaration utförd, användning övre/nedre huset 129/125 kWh/kvm
- 2011-2012** ● Källargångar - Installation av rörelsestyrd belysning i källargångar
- 2009** ● Undersökning PCB i fogar - Samtliga fogar omfogade på 90-talet, fria från PCB
- 2007-2008** ● Radonmätning - Resultat indikerar lägre än 200 Bq/kubikmeter
- 2007** ● Fasad - Hydrofobering av gavlar för att förhindra fasadläckage
- 2006-2018** ● Källarförråd - Inbrottsförstärkning av källardörrar
- 2006-2007** ● Trapphus - Ommålning trapphus Np 9-19 (2006), Np 23-31 (2007)
- 2006** ● Värmeåtervinning - Installation utrustning för värmeåtervinning 2006, i drift 2007
Ventilation - Installation styrsystem för ventilation lokaler 2006, i drift 2007
Belysning - Rörelsestyrd belysning installerad i samtliga trapphus

- 2004-2011** ● Hissar - Nya hissar uppgångar Np 23 (2004), Np 11, 15 (2007), Np 27, 31 (2008), Np 9, 25, 29 (2010), Np 13, 17, 19 (2011)
- 2004-2007** ● Badrum - Renovering av samtliga badrum, klart maj 2007
- 2004-2005** ● Terrasser - Renovering, avslutat maj 2005
- 2003-2004** ● Tvättstugor - Totalrenovering samtliga tvättstugor, inklusive nya maskiner
- 2003** ● Bredband - Installation bredband till samtliga lägenheter

Planerade underhåll

- 2025** ● Förråd - Åtgärder för förbättrad ventilation i förråd nedre källarvåningar
Allmänna ytor - Uppfräschning av korridorer i nedre huset
Solceller - Fortsatt arbete med utvärdering och eventuell installation av solceller
VVC - Fortsatt arbete med inkoppling av nytt VVC-system i lägenheter
- 2025-2026** ● Fönster/fönsterdörrar - Underhåll/renovering samtliga fönster, möjlighet till uppdatering träfönster och fönsterdörrar

Avtal med leverantörer

Skadedjursbekämpning	Anticimex
Nycklar	Avarn
El, leverans	Bixia
Vatten & avlopp	Elite rör, PS rör
Fjärrvärme & elnät	Göteborg Energi
Målning inomhus	Krister Barking måleri Kungälv
Låssystem	Låsspecialisten
Tvättmaskiner	Maximal Hushållsservice
Teknisk förvaltning	NABO
Fastighetsskötsel	NABO
Städning inomhus	Olivedal Hus & Hem
Elarbeten	Olofssons EL
El, mätning IMD	Rexel
Ekonomisk förvaltning	SBC
Värme & ventilation	Siemens
Laddstationer elbilar	Smart Charge BRF
Inköp vitvaror	Svesjö AB
Bredband, TV	Tele2 (till 2024-06-30)
Bredband, TV	Telenor (från 2024-07-01)
Hissar	Vinga Hiss
Brandsäkerhet	Presto
Lokaler	Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening
Webbplats, epost & molnlagring	Remote 24
Digital signering	Scrive AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Klottersanering	Klotterjägarna

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening 716447-3147, med en sammanlagd andel på 21,25 %.

Samfälligheten förvaltar markanläggningar och garage inom området, samt dammanläggning.

Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening utgörs av gemensamhetsanläggningarna Fridhem, Johannedal samt Dammen. Vår andel av Johannedal är 40,87 %, Fridhem 0 %. Kostnadsfördelningen är 52 % på Johannedal och 48 % på Fridhem. Dammen har motsvarande fördelning. Sammantaget är alltså föreningens andel i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening 21,25 %.

Föreningen är även medlem i Vegastadens Sopsugsamfällighet 716444-3272, med en andel på 12,11 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Brf Nordostpassagen inledde 2024 med en stark ekonomi och stabil kassa, vilket bibehållits under året.

Föreningen har under verksamhetsåret vidtagit åtgärder för att stärka föreningens ekonomi, både på kort och lång sikt.

För att optimera kapitalförvaltningen har merparten av likvida medel flyttats till Handelsbanken, där högre ränta erbjuds. Dessa medel kommer att användas för investeringar i den nära framtiden.

Under året har ett hyresavtal för bostadslägenhet sagts upp. Lägenheten har sålts som bostadsrätt under början av 2025, vilket har genererat ett betydande tillskott till föreningens kassa. Dessa medel kommer att möjliggöra ytterligare investeringar i fastigheterna.

Föreningen har fortsatt bevakat pågående överklagan gällande moms, där Förvaltningsrätten har bifallit föreningens krav på omprövning av omsättningsbaserad moms. Ärendet har återremitterats till Skatteverket, och föreningen inväntar ett definitivt beslut under 2025. Slutgiltigt bifall skulle innebära ett tillskott på närmare en miljon kronor i återbetalning, samt möjlighet till högre momsavdrag framöver.

Föreningen har granskat samtliga aktuella lokalhyresavtal, och valt att säga upp ett av dessa för omförhandling. Fler lokalhyresavtal med framtida villkorsändringsdatum kan komma att omförhandlas. Dessutom har årshyran för garageplatser till externa hyresgäster justerats. Dessa två åtgärder väntas öka föreningens intäkter med cirka 250 000 kronor årligen.

Ovan nämnda åtgärder har bidragit till att årsavgifterna för bostadslägenheter kunnat hållas oförändrade under 2024. Inga avgiftshöjningar har hittills beslutats för 2025.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året genomfört två större upphandlingar av leverantörsavtal.

BREDBAND, TV OCH TELEFONI. I början av året upphandlades ny leverantör för bredband, TV och telefoni. Föreningen har tidigare haft avtal med Tele2, vilket sades upp under 2023. Styrelsen beslutade att teckna nytt avtal med Telenor, med start 1 juli 2024. Övergången medförde flera förbättringar, bland annat ett utökat utbud av TV-kanaler, ny och uppgraderad utrustning till samtliga boende, byte av switchar samt installation av fiber-LAN i alla lägenheter och lokaler som tidigare saknat detta. Dessutom har bytet resulterat i en betydande kostnadsbesparing.

Dessvärre har bytet också inneburit vissa tekniska utmaningar, bland annat problem med porttelefonen och att de mediahubbar som delats ut till boende inte fungerar tillfredsställande. Styrelsen arbetar i nära dialog med Telenor och Låsspecialisten för att så snart som möjligt lösa dessa problem.

FÖRVALTNINGSAVTAL. Föreningen har under året sagt upp avtalen med SBC för ekonomisk förvaltning, Nabo för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel, samt Olivedal Hus & Hem för lokalvård. Uppsägningarna initierades då föreningen inte var helt nöjd med kvaliteten på den service Nabo tillhandahållit.

Under hösten genomfördes en ny upphandling med stöd av en extern upphandlingskonsult. Beslutet att även inkludera ekonomisk förvaltning och lokalvård i upphandlingen togs för att möjliggöra en helhetslösning med totalförvaltning. Efter noggrann utvärdering av inkomna anbud valdes SBC som totalförvaltare, med start 1 januari 2025. Avtalet med SBC omfattar samtliga förvaltningsområden: ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och lokalvård.

Förutom något lägre totalkostnad förväntas detta ge bättre samordning och förbättra servicen för föreningens medlemmar.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året arbetat med flera tekniska projekt och åtgärder för att förbättra fastigheterna.

SOLCELLER. Ett större projekt är fortsatt planering av solcellsinstallation på våra tak, där föreningsstämman 2024 gett styrelsen mandat att driva projektet vidare och genomföra det under givna förutsättningar. Under året har en djupare utredning av förutsättningarna genomförts, och styrelsen planerar att ta in offerter under våren 2025.

UPPRUSTNING AV FÖNSTER OCH FÖNSTERDÖRRAR. Arbetet med upprustning av fönster och fönsterdörrar har fortsatt på projektstadiet. Provmontage har genomförts i ett par lägenheter, och tillsammans med projektledare har föreningen tagit ytterligare steg framåt.

VARMVATTENCIRKULATION. Under pågående ombyggnad av VVC-ledningar har flera frågetecken dykt upp. Projektet sattes därför på paus och extern VVS-konsult har kopplats in för att utreda tekniken. Projektet avses fortsätta under 2025. När det gäller VVC-ledningar i nedre huset har arbetet pågått under året, men projektet har ännu inte slutförts.

AVLOPPSLÄCKAGE. Under året drabbades föreningen av ett avloppsläckage på Nordostpassagen 31, vilket påverkade tre lägenheter. På grund av svårighet att lokalisera läckan drog reparationsarbetet ut på tiden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 320 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 29. Vid räkenskapsårets slut fanns det 322 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	16 474 486	15 635 496	14 861 268	14 574 059
Resultat efter fin. poster	-1 260 986	-183 980	-3 008 969	-1 576 080
Soliditet (%)	84	85	81	81
Yttre fond	2 987 698	1 889 225	1 889 225	1 889 225
Taxeringsvärde	491 266 000	491 266 000	491 266 000	423 326 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	603	573	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,1	51,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 367	2 412	3 458	3 508
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 904	1 940	2 528	2 564
Sparande per kvm totalyta, kr	206	235	193	246
Elkostnad per kvm totalyta, kr	68	30	47	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	112	101	97
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	29	25	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	171	173	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,38	1,73	-	-
Räntekänslighet (%)	3,93	4,21	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 412 659 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för 2024 ett resultat på -1 260 986 kr. Det negativa resultatet förklaras huvudsakligen av planenliga avskrivningar om 3 617 983 kr samt kostnadsfört planerat underhåll. Det negativa resultatet påverkar inte föreningens likviditet, då kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 3 004 681 kr. Styrelsen bedömer att det negativa resultatet inte innebär några försämrade möjligheter att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	163 538 598	-	-	163 538 598
Upplåtelseavgifter	125 769 908	-	-	125 769 908
Fond, yttre underhåll	1 889 225	-790 752	1 889 225	2 987 698
Balanserat resultat	-81 409 331	-606 772	-1 889 225	-82 691 784
Årets resultat	-183 980	183 980	-1 260 986	-1 260 986
Eget kapital	209 604 420	0	-1 260 986	208 343 434

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-80 802 558
Årets resultat	-1 260 986
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 889 225
Totalt	-83 952 769

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 359 050
Balanseras i ny räkning	-82 593 719

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 474 486	15 635 496
Övriga rörelseintäkter	3	283 020	627 918
Summa rörelseintäkter		16 757 506	16 263 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 903 339	-11 430 062
Övriga externa kostnader	9	-1 037 392	-479 542
Personalkostnader	10	-326 408	-300 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 617 983	-3 625 788
Summa rörelsekostnader		-17 885 121	-15 836 178
RÖRELSERESULTAT		-1 127 615	427 236
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		343 073	85 264
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-476 444	-696 480
Summa finansiella poster		-133 371	-611 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 260 986	-183 980
ÅRETS RESULTAT		-1 260 986	-183 980

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 22	221 473 732	224 931 094
Markanläggningar	13	443 819	488 567
Maskiner och inventarier	14	926 996	1 042 868
Pågående projekt	15	111 347	0
Summa materiella anläggningstillgångar		222 955 894	226 462 530
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	6 000	6 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		222 961 894	226 468 530
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76 039	97 751
Övriga fordringar	17	12 625 125	15 185 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 055 665	712 714
Summa kortfristiga fordringar		13 756 829	15 995 864
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	19	0	29 270
Summa kortfristiga placeringar		0	29 270
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 002 262	5 188 609
Summa kassa och bank		10 002 262	5 188 609
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		23 759 091	21 213 743
SUMMA TILLGÅNGAR		246 720 985	247 682 273

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 308 506	289 308 506
Fond för yttre underhåll		2 987 698	1 889 225
Summa bundet eget kapital		292 296 204	291 197 731
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-82 691 784	-81 409 331
Årets resultat		-1 260 986	-183 980
Summa fritt eget kapital		-83 952 769	-81 593 311
SUMMA EGET KAPITAL		208 343 434	209 604 420
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	33 612 500	34 262 500
Summa långfristiga skulder		33 612 500	34 262 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20, 22	650 000	650 000
Leverantörsskulder		1 133 004	987 326
Skatteskulder		43 641	78 264
Övriga kortfristiga skulder		548 937	284 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 389 469	1 815 189
Summa kortfristiga skulder		4 765 051	3 815 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		246 720 985	247 682 273

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 127 615	427 236
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 617 983	3 625 788
	2 490 368	4 053 024
Erhållen ränta	311 882	85 264
Erlagd ränta	-476 504	-718 781
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 325 746	3 419 507
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-270 823	459 565
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	949 758	-138 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 004 681	3 740 283
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-111 347	0
Avyttring av finansiella tillgångar	30 953	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 394	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-650 000	-10 587 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-650 000	-10 587 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 274 288	-6 847 217
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 363 732	17 210 948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	12 638 020	10 363 732

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordostpassagen i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader. Från och med 2024 tillämpas individuell mätning och debitering (IMD) av el för samtliga medlemmar och hyresgäster, detta påverkar jämförbarheten mellan åren på nyckeltal, kostnader och intäkter. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år
Fastighetsrenovering	30 år
Kodlås	10 år
Markanläggningar	20 år
Laddstationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 305 570	8 308 500
Hysesintäkter bostäder	1 595 340	1 517 023
Hysesintäkter lokaler	1 147 638	1 085 184
Hysesintäkter lokaler, moms	2 044 732	1 919 720
Hysesintäkter garage	1 310 007	1 269 738
Hysesintäkter garage, moms	985 800	959 000
Hysesintäkter p-plats	2 100	0
Hysesintäkter förråd	33 952	21 624
Hysesintäkter förråd, moms	3 897	0
Hysesintäkter övr objekt	9 900	0
Deb. fastighetsskatt	50 700	50 700
Deb. fastighetsskatt, moms	15 956	15 956
Hyror reklamplats/antennplats	60 808	57 084
Hyses- och avgiftsrabatt	-39 660	-1 200
El	0	1 250
El, moms	553 373	9 868
Elintäkter laddstolpe	25 050	17 100
Elintäkter laddstolpe moms	122 547	111 229
Gemensamhetslokal	2 200	0
Övriga intäkter	10 800	700
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	2 000
Övernattnings-/gästlägenhet	109 100	192 577
Påminnelseavgift	1 980	0
Dröjsmålsränta	508	1 783
Pantsättningsavgift	18 336	15 750
Överlåtelseavgift	28 420	19 380
Administrativ avgift, moms	392	0
Administrativ avgift	6 076	0
Andrahandsuthyrning	56 333	57 764
Vidarefakturerade kostnader	7 615	2 310
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 025	480
Öres- och kronutjämnings	-9	-24
Summa	16 474 486	15 635 496

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	155 727
Övriga intäkter	1 720	143 833
Försäkringsersättning	281 300	328 358
Summa	283 020	627 918

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	401 758	599 376
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	19 699
Städning enligt avtal	246 129	267 072
Städning utöver avtal	39 399	2 463
Besiktningar	9 184	0
Hissbesiktning	18 597	17 765
Brandskydd	19 984	47 403
Bevakning	375	0
Gårdkostnader	7 008	8 171
Sophantering	0	3 471
Serviceavtal	163 264	202 123
Förbrukningsmaterial	5 906	14 253
Summa	911 603	1 181 796

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	2 280	5 425
Bostadsrättslägenheter	0	23 093
Tvättstuga	14 873	63 158
Trapphus/port/entr	-14 035	14 035
Källarutrymmen	9 604	0
Sophantering/återvinning	36 125	3 431
Dörrar och lås/porttele	161 188	44 837
VVS	136 492	189 361
Värmeanläggning/undercentral	5 850	1 476
Ventilation	513 935	623 007
Elinstallationer	42 297	91 249
Hissar	249 495	229 142
Fönster	0	12 994
Mark/gård/utemiljö	2 490	0
Garage/parkering	36 947	0
Vattenskada	951 759	1 106 926
Skador/klotter/skadegörelse	2 775	121 349
Summa	2 152 075	2 529 481

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	149 702
Källare	76 394	0
Gemensamma utrymmen	35 259	0
VVS	638 209	0
Ventilation	13 178	0
Elinstallationer	246 644	537 706
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 129	0
Fasader	29 742	0
Fönster	314 494	0
Mark/gård/utemiljö	0	103 344
Summa	1 359 050	790 752

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	1 221 234	533 702
Uppvärmning	2 401 056	2 019 576
Vatten	571 742	517 980
Sophämtning/renhållning	497 451	79 003
Grovsopor	15 255	24 192
Summa	4 706 737	3 174 453

* Redovisningen för sophämtning/renhållning utbruten från
samfällighetsavgifter

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	95 900	194 525
Markhyra/vägavgift/avgälder	38 559	49 054
Kabel-TV	264 562	564 450
Bredband	137 116	0
Samfällighetsavgifter	2 655 727	2 373 585
Fastighetsskatt	582 010	571 965
Summa	3 773 874	3 753 580

* Redovisningen för bredband utbruten från kabel-TV

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	18 470	27 225
Juridiska åtgärder	89 036	0
Inkassokostnader	9 244	18 647
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	16 050	0
Revisionsarvoden extern revisor	89 090	42 250
Styrelseomkostnader	7 550	422
Fritids och trivselkostnader	15 341	9 744
Föreningskostnader	5 182	8 695
Studieverksamhet	9 641	0
Förvaltningsarvode enl avtal	275 521	268 389
Överlåtelsekostnad	37 151	18 361
Pantsättningskostnad	18 859	15 721
Administration	27 267	11 148
Konsultkostnader	418 989	48 291
Bostadsrätterna Sverige	0	10 650
Summa	1 037 392	479 542

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	257 850	236 250
Arbetsgivaravgifter	68 558	64 536
Summa	326 408	300 786

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	476 442	696 387
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
Övriga räntekostnader	0	93
Summa	476 444	696 480

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 871 708	272 871 708
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 871 708	272 871 708
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-47 940 613	-44 475 445
Årets avskrivning	-3 457 363	-3 465 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-51 397 976	-47 940 613
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	221 473 732	224 931 094
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>43 737 724</i>	<i>43 737 724</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	223 065 000	223 065 000
Taxeringsvärde mark	268 201 000	268 201 000
Summa	491 266 000	491 266 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	891 204	891 204
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	891 204	891 204
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-402 637	-357 889
Årets avskrivning	-44 748	-44 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-447 385	-402 637
Utgående restvärde enligt plan	443 819	488 567

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 402 792	1 402 792
Utgående anskaffningsvärde	1 402 792	1 402 792
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-359 924	-244 052
Avskrivningar	-115 872	-115 872
Utgående avskrivning	-475 796	-359 924
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	926 996	1 042 868

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT SOLCELL

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	111 346	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	111 346	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	29 946	32 405
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	9 690 246	9 977 871
Övriga kortfristiga fordringar	269 176	0
Transaktionskonto	2 187 465	1 580 568
Borgo räntekonto	448 292	3 594 555
Summa	12 625 125	15 185 399

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	769 998	712 714
Förutbet försäkr premier	134 259	0
Förutbet kabel-TV	55 572	0
Förutbet bredband	63 313	0
Upplupna intäkter	3 015	0
Upplupna ränteintäkter	29 508	0
Summa	1 055 665	712 714

NOT 19, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2024-12-31	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Nordea Institutionell kortränta	0	0	29 270
Summa	0	0	29 270

NOT 20, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2027-03-17	1,66 %	16 262 500	16 912 500
Nordea	2029-09-19	1,11 %	18 000 000	18 000 000
Summa			34 262 500	34 912 500
Varav kortfristig del			650 000	650 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 012 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 21, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 135	0
Uppl kostn el	140 884	0
Uppl kostnad Värme	274 264	0
Uppl kostnad Extern revisor	45 000	0
Uppl kostn räntor	44 235	44 295
Uppl kostn vatten	66 077	0
Uppl kostnad Sophämtning	6 293	0
Uppl kostnad arvoden	102 626	97 220
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 245	30 546
Förutbet hyror/avgifter	1 673 710	1 643 128
Summa	2 389 469	1 815 189

NOT 22, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	107 000 000	107 000 000

NOT 23, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Erik Stööp Hedborg
Styrelseledamot

Harald Schörnig
Styrelseledamot

Joan Said
Styrelseledamot

Mattias Näzell
Styrelseledamot

Max Carlström
Styrelseledamot

Philip Folkesson
Styrelseledamot

Simon Olof Semelin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Marie Bergwall
Internrevisor